



VARIANTE N. 1/2015 - Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole - Disciplina degli Interventi

SCHEDE DI VARIANTE

Data : Dicembre 2015



Adottato con D.C. N. del.....

Approvato con D.C. N. del

Allegato :

B

architetto Diego Facchinetti via R.Colombo n. 7 24067 Sarnico (Bg)

architetto Giovanni Tallarini viale Italia n. 28 24060 Villongo (BG)

Sindaco: Sig. Mazzon Mauro

Referente uff. Tecnico : Ing. Valtulini Gianpaolo

Autorità proponente Comune di Vigolo

Il Sindaco Mazzon Mauro

Estensore Documento

architetto Diego Facchinetti

architetto Giovanni Tallarini

Art.	Titolo articolo	Testo vigente	Testo variante	note
3	<i>Definizione degli indici e dei parametri urbanistici</i>	<p>9- Altezza degli edifici (H) L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccatto e la quota di imposta esterna della gronda più alta, o il punto più alto della parete verticale o del coronamento in caso di edifici senza gronda. Nel caso di edifici con tetto a due falde, l'altezza sarà misurata alla quota di imposta esterna della gronda della facciata più alta. Non vengono considerate le gronde che formano il timpano laterale delle coperture a due falde. Per piano di spiccatto in zone pianeggianti si intende la quota di marciapiedi, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di ml. 10.00 dal ciglio stradale, il piano di spiccatto è quello del piano naturale di campagna. Nel caso in cui manchi il marciapiedi o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico. Nei terreni acclivi la quota di riferimento l'altezza verrà misurata sulla mezzeria del fronte più alto del fabbricato. Nel caso di edifici costruiti sul terrapieno l'altezza di questo ultimo non sarà considerata solo nel caso in cui la distanza dell'edificio dal piede dello stesso sia non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato.</p>	<p>9- Altezza degli edifici (H) L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccatto e la quota di imposta esterna della gronda più alta, o il punto più alto della parete verticale o del coronamento in caso di edifici senza gronda. Nel caso di edifici con tetto a due falde, l'altezza sarà misurata alla quota di imposta esterna della gronda della facciata più alta. Non vengono considerate le gronde che formano il timpano laterale delle coperture a due falde. Per piano di spiccatto in zone pianeggianti si intende la quota di marciapiedi, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di ml. 10.00 dal ciglio stradale, il piano di spiccatto è quello del piano naturale di campagna. Nel caso in cui manchi il marciapiedi o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico. La determinazione dell'altezza degli edifici in zone acclivi viene riferita alla media delle quote di spiccatto rispetto al profilo del terreno; l'altezza massima a monte e a valle non potranno superare il rapporto massimo di 1:2; qualora il piano più basso fosse parzialmente interrato la quota di spiccatto sarà considerata con riferimento al piano naturale di campagna. Nel caso di edifici costruiti sul terrapieno l'altezza di questo ultimo non sarà considerata solo nel caso in cui la distanza dell'edificio dal piede dello stesso sia non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato.</p>	
17	<i>Insedimenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali</i>	<p>Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono così definiti: A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari B - ambiti delle funzioni turistico ricettive In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 4 non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 18.</p>	<p>Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono così definiti: A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari B - ambiti delle funzioni turistico ricettive In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole. Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 4 non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 18.</p>	

		<p>Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.</p> <p>Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 10. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.</p> <p>Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche.</p> <p>Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti.</p> <p>In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.</p> <p>I sopralti degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti.</p> <p>E' possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile:</p> <p>Edifici posti nei comparti di tipologia A: $\frac{S.f.2 \times 0,05}{S.r.c.}$</p> <p>Edifici posti nei comparti di tipologia B : $\frac{S.f.2 \times 0,06}{S.r.c.}$</p> <p>dove: $S.f.2$ = Superficie fondiaria espressa in mq. $S.r.c.$ = Superficie residenziale complessiva espressa in mq. E' previsto comunque un limite massimo di 0,45 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nei comparti A e di 0,50 nei comparti B.</p> <p>Ove tale limite sia già stato superato allo stato di fatto è comunque sempre ammesso un incremento del 10% del volume esistente.</p> <p>I sopralti e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza superiore: in tal caso i sopralti potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento, ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art.63 della l.r.12/2005. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.</p> <p>Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 10 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato</p>	<p>Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.</p> <p>Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 10. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.</p> <p>Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche.</p> <p>Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti.</p> <p>In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.</p> <p>I sopralti degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti.</p> <p>E' possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile:</p> <p>Edifici posti nei comparti di tipologia A: $\frac{S.f.2 \times 0,05}{S.r.c.}$</p> <p>Edifici posti nei comparti di tipologia B : $\frac{S.f.2 \times 0,06}{S.r.c.}$</p> <p>dove: $S.f.2$ = Superficie fondiaria espressa in mq. $S.r.c.$ = Superficie residenziale complessiva espressa in mq. E' previsto comunque un limite massimo di 0,45 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nei comparti A e di 0,50 nei comparti B.</p> <p>Ove tale limite sia già stato superato allo stato di fatto è comunque sempre ammesso un incremento del 10% del volume esistente.</p> <p>I sopralti e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza superiore: in tal caso i sopralti potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento, ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art.63 della l.r.12/2005. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.</p> <p>Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del</p>	
--	--	---	--	--

		<p>già esistente. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente. <u>Fabbricati accessori</u> I fabbricati accessori esistenti, ove siano stati regolarmente autorizzati o fatti oggetto di sanatoria rilasciata dal Comune potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27 della LR 12/2005 lettere a,b,c, e d. Per i fabbricati non autorizzati si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 24</p>	<p>precedente comma 10 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente. <u>Fabbricati accessori</u> I fabbricati accessori esistenti, ove siano stati regolarmente autorizzati o fatti oggetto di sanatoria rilasciata dal Comune potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27 della LR 12/2005 lettere a,b,c, e d.</p>	
18	<i>Aree libere interstiziali utilizzabili a fini edificatori e ambiti di nuova formazione</i>	<p>E' consentita l'edificazione dei lotti ineditati indicati dalla Tav. 3 del Piano delle Regole nonché dei lotti liberi interni ed ambiti residenziali identificabili ai sensi del precedente art. 4: i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente Art 13 Dovranno essere rispettati i seguenti indici: - Rapporto di utilizzazione: 0,25 mq./mq.; - Altezza massima: ml8,50; - Rapporto di copertura: 30%; Per quanto concerne i distacchi e le distanze di cui al precedente art. 3 dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n° 1444. Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati. Gli interventi con previsioni superiori ad una slp di mq 1500 dovranno essere preventivamente assoggettati a Piano Attuativo</p>	<p>E' consentita l'edificazione dei lotti ineditati indicati dalla Tav. 3 del Piano delle Regole nonché dei lotti liberi interni ed ambiti residenziali identificabili ai sensi del precedente art. 4: i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente Art 13 Dovranno essere rispettati i seguenti indici: - Rapporto di utilizzazione: 0,25 mq./mq.; - Altezza massima: ml8,50; - Rapporto di copertura: 30%; Per quanto concerne i distacchi e le distanze di cui al precedente art. 3 dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n° 1444. Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati. Gli interventi con previsioni superiori ad una Src di mq 1200 dovranno essere preventivamente assoggettati a Piano Attuativo</p>	
19	<i>Comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative con ampi spazi verdi</i>	<p>Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole . Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 30% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole</p>	<p>Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole . Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 30% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali</p>	

		<p>costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).</p> <p>Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa.</p> <p>In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.</p>	<p>piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).</p> <p>Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa.</p> <p>In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.</p> <p>Per gli edifici che non abbiano più di 2 piani abitabili fuori terra, è consentito il recupero abitativo di sottotetti, secondo i disposti del successivo art. 23</p>	
22	<i>Ambiti di completamento e riqualificazione turistica delle Squadre e del Santuario</i>	<p>Il Piano delle Regole individua gli ambiti di edificazione residenziale a finalità prevalentemente turistica di cui al presente articolo.</p> <p>All'interno di tali ambiti è possibile effettuare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a,b,c,d, dell'art. 27 della LR 12/2005, nonché interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, così come individuati dall'art. 4 delle presenti norme.</p> <p>Gli indici di edificabilità fondiaria sono i seguenti: RU: 0,3 mq/mq H: ml. 8,50 RC: 25% De: ml 10,00 Dc: ml 5,00 Ds: vedi DM 2 aprile 68 n. 1444.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al criterio della nuova edificazione nella misura di 1 mq/mq di src, da monetizzarsi secondo i criteri che saranno previsti con specifica delibera dell'Amministrazione Comunale dal fine di realizzare secondo i programmi che saranno definiti dall'Amministrazione medesima interventi di compensazione/riqualificazione ambientale in ambiti di degrado</p>	<p>Il Piano delle Regole individua gli ambiti di edificazione residenziale a finalità prevalentemente turistica di cui al presente articolo.</p> <p>All'interno di tali ambiti è possibile effettuare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a,b,c,d, dell'art. 27 della LR 12/2005, nonché interventi di nuova edificazione sugli eventuali lotti liberi, così come individuati dall'art. 4 delle presenti norme.</p> <p>Gli indici di edificabilità fondiaria sono i seguenti: RU: 0,3 mq/mq H: ml. 8,50 RC: 25% De: ml 10,00 Dc: ml 5,00 Ds: vedi DM 2 aprile 68 n. 1444.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al criterio della compensazione nella misura di 1 mq/mq di src, da monetizzarsi secondo i criteri che saranno previsti con specifica delibera dell'Amministrazione Comunale dal fine di realizzare secondo i programmi che saranno definiti dall'Amministrazione medesima interventi di compensazione/riqualificazione ambientale in ambiti di degrado.</p>	
23	<i>Recupero abitativo dei sottotetti</i>	<p>Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63 e seguenti della LR 12/2005 è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge solo nelle zone residenziali.</p> <p>È escluso anche il recupero dei sottotetti di edifici o delle parti di essi, privi dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'agibilità o ubicati al piano soprastante di opere condonate.</p> <p>Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni seguenti:</p> <p>- nell'ambito non è consentito modificare le altezze del colmo e della gronda e la pendenza delle falde del tetto, né realizzare abbaini su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico, né modificare la forma, superficie e posizione</p>	<p>Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammesso ai sensi degli artt. 63 e seguenti della LR 12/2005 e solo nelle zone residenziali.</p> <p>In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i., sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s.m. e i., articoli 63 e 64, gli ambiti e le aree di seguito elencate:</p> <p>a) ambiti di trasformazione di cui al DdP del PGT; b) le aree oggetto di previsioni insediative consolidate di cui all'articolo 21 delle presenti norme; c) ambiti edilizia storica (art. 16-16 NTA) d) aree agricole (articolo 36NTA); e) ambiti di valore paesaggistico e ambientale (articolo 39-43 NTA);</p>	

		<p>delle finestre e della altre aperture delle facciate sottostanti su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico;</p> <p>- negli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con “demolizione e ricostruzione” non è consentito realizzare pendenza maggiore del 45%, né realizzare abbaini su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico;</p> <p>- il riuso del sottotetto può avvenire solo con un permesso di costruire convenzionato riguardante l'intero complesso edilizio. A tal fine il progetto dovrà essere accompagnato da un formale atto di assenso, giuridicamente efficace, sottoscritto da tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio.</p> <p>Nel caso di condominio regolarmente costituito, l'atto di assenso dovrà essere approvato dal condominio stesso.</p> <p>- nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di “nuove unità immobiliari” devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno “1 posto auto” e i relativi spazi di manovra per ciascuna nuova unità immobiliare.</p> <p>Il reperimento dei parcheggi pertinenziali non potrà avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.</p> <p>I sottotetti realizzati in ampliamento delle unità immobiliari poste al piano sottostante non dovranno reperire nuove superfici a parcheggio</p>	<p>f) ambiti di rilevanza naturalistica (articolo 47 NTA); g) aree appartenenti alle reti ecologiche (articoli 49-50-51-52-NTA)</p> <p>Ad esclusione degli ambiti di cui al precedente comma, il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti è consentito negli edifici con funzione residenziale per almeno il 25% della Slp complessiva aventi le caratteristiche previste dagli artt. 63,64,65 della L.R. 12/2005:</p> <p>Salvo divieti specifici previsti dalle presenti norme, gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti possono prevedere l'apertura di finestre, lucernai, abbaini e terrazze.</p> <p>Nel rispetto dei limiti di altezza prescritti dalle presenti norme ed esclusivamente al fine di assicurare i parametri relativi all'altezza media ponderale di cui al comma 6 dell'art 63 della L.R. 12/2005, gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti possono comportare modificazioni delle altezze di colmo e gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde; Rispetto alle altezze massime prescritte per ogni ambito è consentita un aumento di + 0,50 .</p> <p>Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni previste all'art. 64 della L.R. 12/2005. Il reperimento dei parcheggi pertinenziali non potrà avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.</p> <p>I sottotetti realizzati in ampliamento delle unità immobiliari poste al piano sottostante non dovranno reperire nuove superfici a parcheggio.</p>	
24	<p><i>Tettoie baracche e simili nelle zone residenziali, manufatti per il godimento dei giardini</i></p>	<p>Non è ammessa in nessuna zona residenziale nè nelle aree commerciali la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.</p> <p>Queste dovranno essere rimosse entro 3 (tre) mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.</p> <p>Nelle aree libere di pertinenza degli edifici residenziali è ammessa la possibilità di realizzare manufatti per il godimento dei giardini, quali pergolati, gazebo, piscine a filo terra, piccole costruzioni per il deposito di attrezzi ecc.</p> <p>Tali manufatti non potranno superare in superficie coperta più del 2% della superficie dell'area pertinenziale, con un minimo comunque ammesso di mq 15 e un massimo non superabile di mq 30, fatta eccezione per l'invaso delle piscine che non potrà comunque superare 1/5 della superficie dell'area stessa.</p> <p>I requisiti architettonico edilizi e di finitura dei manufatti saranno</p>	<p>Non è ammessa in nessuna zona residenziale nè nelle aree commerciali la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.</p> <p>Queste dovranno essere rimosse entro 3 (tre) mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.</p> <p>Nelle aree libere di pertinenza degli edifici residenziali è ammessa la possibilità di realizzare manufatti per il godimento dei giardini, quali pergolati, gazebo, piscine a filo terra, piccole costruzioni per il deposito di attrezzi ecc.</p> <p>Tali manufatti non potranno superare in superficie coperta più del 2% della superficie dell'area pertinenziale, con un minimo comunque ammesso di mq 10 e un massimo non superabile di mq 20, fatta eccezione per l'invaso delle piscine che non potrà comunque superare 1/5 della superficie dell'area stessa.</p>	

		<p>precisati dal Regolamento Edilizio.</p> <p>I manufatti di cui ai precedenti commi 3 e 4 dovranno essere fatti oggetto di Permessi di Costruire e dovranno preventivamente ottenere parere favorevole della Commissione per il Paesaggio</p>	<p>I requisiti architettonico edilizi e di finitura dei manufatti saranno precisati dal Regolamento Edilizio.</p>	
36	<p><i>Aree destinate all'attività agricola – insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola</i></p>	<p>Le aree classificate dal Piano delle Regole come Zone destinate all'attività agricola sono finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse intesa quale componente del sistema economico del territorio.</p> <p>In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'Art 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 12/2005.</p> <p>Le costruzioni ammesse sono le seguenti:</p> <p>a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);</p> <p>b) stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti di suini destinati ad “uso familiare” dell'attività agricola insediata (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Art 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);</p> <p>c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;</p> <p>d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;</p> <p>e) serre per colture.</p> <p>Le nuove stalle di norma devono essere poste alla distanza di ml. 500 nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziale, produttiva e per verde pubblico e attrezzature anche se appartenenti ad altri territori comunali.</p> <p>Detta distanza potrà essere ridotta a non meno di 100 ml. nel caso di allevamenti di modesta dimensione, sentito il parere della Commissione Edilizia, dell'ASL.</p> <p>Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del Piano delle Regole) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere modificate o ampliate: sono ammesse la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti tecnologici. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con l'Amministrazione Comunale.</p> <p>Le Permessi di Costruire potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dall'Art 60 della Legge Regionale 12/2005.</p>	<p>Le aree classificate dal Piano delle Regole come Zone destinate all'attività agricola sono finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse intesa quale componente del sistema economico del territorio.</p> <p>In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'Art 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 12/2005.</p> <p>Le costruzioni ammesse sono le seguenti:</p> <p>a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);</p> <p>b) stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti di suini destinati ad “uso familiare” dell'attività agricola insediata (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Art 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);</p> <p>c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;</p> <p>d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;</p> <p>e) serre per colture.</p> <p>Le nuove stalle di norma devono essere poste alla distanza di ml. 500 nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziale, produttiva e per verde pubblico e attrezzature anche se appartenenti ad altri territori comunali.</p> <p>Detta distanza potrà essere ridotta a non meno di 100 ml. nel caso di allevamenti di modesta dimensione, sentito il parere della Commissione Edilizia, dell'ASL.</p> <p>Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del Piano delle Regole) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere modificate o ampliate: sono ammesse la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti tecnologici. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con l'Amministrazione Comunale.</p> <p>Le Permessi di Costruire potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dall'Art 60 della Legge</p>	

		<p>Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.</p> <p>Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale.</p> <p>Sono ammesse le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli allo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.</p> <p>I limiti di edificazione a scopo residenziale sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume ammesso: mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata; mc./mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli; - volume massimo ammissibile per ogni Azienda: mc. 800; - altezza: ml. 7,00; - D.c. - D.e. - D.s.: vedi D.M. 1444/68. <p>Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture agricole dell'azienda.</p> <p>L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.</p> <p>Gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi dovranno rispettare gli indici seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volume: max = 0,05 mq./mq. di area computabile; - Altezza: variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica. <p>Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - S.I.p.: max = 0,1 mq./mq. per allevamenti bovini; = 0,05 mq./mq. per allevamenti avicoli e suinicoli. <p>Il rapporto massimo di S.I.p. complessivo per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il 10% della superficie totale computabile.</p> <p>Per le serre è consentito un rapporto massimo di S.I.p. pari al 40%: anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.</p> <p>La quantità di serre insediabili da parte di Aziende agricole che utilizzino anche terreni esterni al territorio comunale non potrà comunque superare per s.c. la quantità pari alla percentuale del 40% rispetto al totale delle aree condotte nell'ambito del territorio comunale.</p> <p>Nel caso di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.I.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.</p> <p>Fermo restando che le coperture stagionali a protezione delle</p>	<p>Regionale 12/2005.</p> <p>Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.</p> <p>Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale.</p> <p>Sono ammesse le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli allo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.</p> <p>I limiti di edificazione a scopo residenziale sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume ammesso: mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata; mc./mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli; - volume massimo ammissibile per ogni Azienda: mc. 800; - altezza: ml. 7,00; - D.c. - D.e. - D.s.: vedi D.M. 1444/68. <p>Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture agricole dell'azienda.</p> <p>L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.</p> <p>Gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi dovranno rispettare gli indici seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volume: max = 0,05 mq./mq. di area computabile; - Altezza: variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica. <p>Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - S.I.p.: max = 0,1 mq./mq. per allevamenti bovini; = 0,05 mq./mq. per allevamenti avicoli e suinicoli. <p>Il rapporto massimo di S.I.p. complessivo per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il 10% della superficie totale computabile.</p> <p>Per le serre è consentito un rapporto massimo di S.I.p. pari al 40%: anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.</p> <p>La quantità di serre insediabili da parte di Aziende agricole che utilizzino anche terreni esterni al territorio comunale non potrà comunque superare per s.c. la quantità pari alla percentuale del 40% rispetto al totale delle aree condotte nell'ambito del territorio comunale.</p> <p>Nel caso di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.I.p. dovranno</p>	
--	--	--	---	--

		<p>colture non sono soggette ad autorizzazione o Permesso di Costruire ogni tipo di serra, ivi comprese le serre "a tunnel" è soggetto alle disposizioni e alle limitazioni di cui al precedente comma.</p> <p>Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme è definita "serra" ogni tipo di costruzione costituita da intelaiatura o struttura portante metallica, o anche in muratura, e da ampie superfici di copertura e/o laterali in vetro o in materiali plastici, finalizzata alla coltivazione di piante e/o vegetali con tecniche e tecnologie che necessitano di essere realizzate in ambiente protetto.</p> <p>La collocazione delle serre medesime potrà essere effettuata sulla base di una relazione agronomica che ne individui i caratteri e ne motivi le esigenze localizzative rispetto ai sedimi condotti dall'Azienda in rapporto all'organizzazione complessiva della stessa.</p> <p>L'Amministrazione, per motivate esigenze di impatto ambientale e paesistico, potrà prescrivere specifiche diverse collocazioni delle serre all'interno delle aree condotte dall'Azienda, fermo restando il rispetto della razionalità della nuova collocazione prescritta, in rapporto alle esigenze di conduzione dell'attività. Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente la concessione.</p> <p>Non sono computabili le aree condotte nei Comuni contermini. Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.</p> <p>Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritti dall'Ufficiale Sanitario.</p> <p>Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del PGT ed in contrasto con le presenti norme e destinazioni, possono essere concessi gli interventi di cui all'Art 9 lettere c, d, e della Legge n° 10/77 salvo quanto eventualmente previsto da specifiche norme di Piano. Per gli edifici esistenti, previo pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, è ammesso l'ampliamento del 30% delle superfici e volumi esistenti</p>	<p>sommarsi la nuova con la preesistente edificazione. Fermo restando che le coperture stagionali a protezione delle colture non sono soggette ad autorizzazione o Permesso di Costruire ogni tipo di serra, ivi comprese le serre "a tunnel" è soggetto alle disposizioni e alle limitazioni di cui al precedente comma.</p> <p>Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme è definita "serra" ogni tipo di costruzione costituita da intelaiatura o struttura portante metallica, o anche in muratura, e da ampie superfici di copertura e/o laterali in vetro o in materiali plastici, finalizzata alla coltivazione di piante e/o vegetali con tecniche e tecnologie che necessitano di essere realizzate in ambiente protetto.</p> <p>La collocazione delle serre medesime potrà essere effettuata sulla base di una relazione agronomica che ne individui i caratteri e ne motivi le esigenze localizzative rispetto ai sedimi condotti dall'Azienda in rapporto all'organizzazione complessiva della stessa.</p> <p>L'Amministrazione, per motivate esigenze di impatto ambientale e paesistico, potrà prescrivere specifiche diverse collocazioni delle serre all'interno delle aree condotte dall'Azienda, fermo restando il rispetto della razionalità della nuova collocazione prescritta, in rapporto alle esigenze di conduzione dell'attività. Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente la concessione.</p> <p>Non sono computabili le aree condotte nei Comuni contermini. Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.</p> <p>Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritti dall'Ufficiale Sanitario.</p> <p>Agli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del PGT, si applicano le disposizioni contenute nel successivo art. 43</p>	
37	<i>Attività florovivaistiche e orticole- Serre</i>	<p>Gli insediamenti a destinazione florovivaistica e orticole sono finalizzati destinate alle attività di colture intensive in serra e possono essere integrati da spazi di vendita.</p> <p>Per tali zone è ammessa una superficie coperta con serre anche</p>	<p>Gli insediamenti a destinazione florovivaistica e orticole sono finalizzati destinate alle attività di colture intensive in serra e possono essere integrati da spazi di vendita.</p> <p>Per tali zone è ammessa una superficie coperta con serre</p>	

		<p>in strutture in ferro e vetro, fisse, fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva dell'insediamento.</p> <p>Le altezze massime per le strutture destinate alla coltivazione è fissata in ml. 3,50 al colmo della copertura.</p> <p>Sono ammesse strutture di servizio alle attività colturali, uffici e spazi di vendita anche al minuto per i prodotti per una superficie massima del 30% dell'area interessata dall'insediamento.</p> <p>Tale superficie non potrà comunque essere realizzata con interventi che comportino un rapporto di copertura complessivo superiore a quello indicato nel precedente comma.</p> <p>I fabbricati di servizio di cui al precedente comma potranno avere un'altezza massima di ml. 5,70.</p> <p>Qualora tali fabbricati venissero realizzati in ambiti di immediato rapporto con ambiti residenziali, questi dovranno avere caratteristiche architettoniche congruenti con quelle dell'edificazione residenziale.</p> <p>Sono pertanto vietate le costruzioni con tipologia "a capannone</p>	<p>anche in strutture in ferro e vetro, fisse, fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva dell'insediamento.</p> <p>Le altezze massime per le strutture destinate alla coltivazione è fissata in ml. 4,50 al colmo della copertura.</p> <p>Sono ammesse strutture di servizio alle attività colturali, uffici e spazi di vendita anche al minuto per i prodotti per una superficie massima del 30% dell'area interessata dall'insediamento.</p> <p>Tale superficie non potrà comunque essere realizzata con interventi che comportino un rapporto di copertura complessivo superiore a quello indicato nel precedente comma.</p> <p>I fabbricati di servizio di cui al precedente comma potranno avere un'altezza massima di ml. 5,70.</p> <p>Qualora tali fabbricati venissero realizzati in ambiti di immediato rapporto con ambiti residenziali, questi dovranno avere caratteristiche architettoniche congruenti con quelle dell'edificazione residenziale.</p> <p>Sono pertanto vietate le costruzioni con tipologia "a capannone</p>	
39	<p><i>Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche</i></p>	<p>Le aree appartenenti al sistema sono individuate negli elaborati di Piano con apposita campiture grafiche.</p> <p>Le aree ricomprese nelle zone di salvaguardia e valorizzazione ambientale non sono zone finalizzate all'attività agricola ma sono computabili agli effetti del dimensionamento delle strutture aziendali, condotte dall'imprenditore e/o dall'azienda agricola, ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità.</p> <p>Sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.</p> <p>Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di intervento colturale che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione per il Paesaggio integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, regolarmente iscritto all'Albo Professionale.</p> <p>In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri ambientali e paesistici peculiari della zona.</p> <p>Ove costituita la Commissione per il Paesaggio il parere di questa dovrà essere acquisito preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia.</p> <p>Sono ammesse per tutte le attività di conduzione dei suoli, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.</p> <p>Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 30,00 e saranno ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così</p>	<p>Le aree appartenenti al sistema sono individuate negli elaborati di Piano con apposita campiture grafiche.</p> <p>Le aree ricomprese nelle zone di salvaguardia e valorizzazione ambientale non sono zone finalizzate all'attività agricola ma sono computabili agli effetti del dimensionamento delle strutture aziendali, condotte dall'imprenditore e/o dall'azienda agricola, ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità.</p> <p>Sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.</p> <p>Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di intervento colturale che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione per il Paesaggio integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, regolarmente iscritto all'Albo Professionale.</p> <p>In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri ambientali e paesistici peculiari della zona.</p> <p>Ove costituita la Commissione per il Paesaggio il parere di questa dovrà essere acquisito preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia.</p> <p>Sono ammesse per tutte le attività di conduzione dei suoli, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.</p> <p>Tali costruzioni non potranno essere alte più di un piano fuori terra ed avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 30,00 e saranno</p>	

		<p>come configurata catastalmente all'atto dell'adozione delle presenti norme.</p> <p>Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.</p> <p>Ove sia realizzabile una destinazione residenziale questa è da intendersi non estensibile alle destinazioni compatibili di cui all'art. 13 delle presenti norme.</p> <p>I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.</p> <p>I manufatti tecnici per l'ottenimento della abitabilità o dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi: acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.</p> <p>Sugli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse le operazioni di cui alle lettera a- b all'art 27 della Legge 12/2005, la ristrutturazione interna nonché interventi sulle facciate esterne purchè mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.</p>	<p>ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all'atto dell'adozione delle presenti norme.</p> <p>Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.</p> <p>Ove sia realizzabile una destinazione residenziale questa è da intendersi non estensibile alle destinazioni compatibili di cui all'art. 13 delle presenti norme.</p> <p>I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.</p> <p>I manufatti tecnici per l'ottenimento della abitabilità o dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi: acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.</p> <p>Sugli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse le operazioni di cui alle lettera a- b all'art 27 della Legge 12/2005, la ristrutturazione interna nonché interventi sulle facciate esterne purchè mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse, sono fatte salve le diverse disposizioni e gli interventi ammessi dai successivi articoli.</p>	
43	<i>Immobili esistenti in aree di valore paesaggistico ambientale</i>	<p>Gli immobili o le relative aree di pertinenza di cui al presente articolo sono individuati nella tavola 7 del Documento di Piano.</p> <p>Per tutti gli edifici agricoli esistenti che abbiano perso la destinazione agricola attiva da almeno cinque anni è prevista la possibilità di trasformazione della destinazione per usi non connessi con l'agricoltura.</p> <p>Per tali edifici è fatto divieto di demolizione e ricostruzione e potranno essere eseguito solo gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005.</p> <p>In ogni caso non potranno essere autorizzati interventi di trasformazione di destinazione d'uso, qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e suoli attualmente destinati all'agricoltura e alla coltivazione.</p> <p>Gli interventi stessi inoltre non potranno prevedere destinazioni che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole.</p> <p>Per gli edifici e gli insediamenti volti ad attività agricola e dismessi da almeno 3 anni alla data di richiesta di intervento sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 alle lettera a,b,c,d.</p> <p>Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:</p> <p>a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno</p>	<p>Per edifici che abbiano perso la destinazione agricola da almeno 5 anni è ammesso il cambio di destinazione d'uso per soli usi residenziali;</p> <p>In ogni caso non potranno essere autorizzati interventi di trasformazione di destinazione d'uso che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole.</p> <p>Il mutamento d'uso è subordinato altresì alla dotazione di acqua potabile, al trattamento dei reflui ed al collegamento alla rete stradale o della viabilità agro-silvo pastorale; Tali interventi dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni contenute al comma 11,12 dell'art 39 delle presenti norme .</p> <p>Per gli edifici di cui al comma 1 e gli insediamenti volti ad attività agricola e dismessi da almeno 5 anni alla data di richiesta di intervento sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;</p> <p>Per gli edifici di cui al precedente comma è ammesso inoltre un ampliamento “una tantum” del 20% del volume esistente finalizzato all' adeguamento funzionale e igienico-sanitario .</p> <p>Al fine di assicurare il raggiungimento delle altezze minimi abitabili, gli interventi edilizi di cui ai precedenti commi 4 e 5 possono comportare modificazioni delle altezze di</p>	\

		<p>effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;</p> <p>b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;</p> <p>c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore. Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purchè le coperture risultino di colore verde, marrone o rosso scuro.</p> <p>Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;</p> <p>d) i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;</p> <p>e) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.</p> <p>Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di ogni e qualsiasi elemento di rischio.</p>	<p>colmo e gronda , fino ad un massimo di + 0,50 m rispetto alle altezze massime prescritte;</p> <p>Tutti gli ampliamenti previsti dal precedente comma sono consentiti se non in contrasto con le condizioni che determinano la non trasformabilità e con le previsioni contenute nella componente geologica allegata al PGT. Negli immobili oggetto di riuso funzionale non potranno inserirsi più di due unità immobiliari .</p> <p>Gli interventi di ampliamento sono da assoggettare a PdC convenzionato con l'obbligo di reperire standard per 20 mq/ab monetizzabili al 100%.</p> <p>Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione del paesaggio di cui all'articolo 81 del LR 12/05 e s. m. e i. (anche in assenza di vincolo paesaggistico).</p> <p>Gli interventi di ampliamento di cui ai commi precedenti e quelli comportanti modificazione della destinazione d'uso agricolo sono subordinati a PdCC</p> <p>E' in ogni caso non ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.</p> <p>Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:</p> <p>a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;</p> <p>b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;</p> <p>c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore.</p> <p>Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purchè le coperture risultino di colore verde, marrone o rosso scuro.</p> <p>Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;</p> <p>d) i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;</p> <p>e) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.</p> <p>Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di ogni e qualsiasi elemento di rischio</p>	
--	--	---	---	--